

Beeldkwaliteitsplan

BEDRIJVENTERREIN BURGE-
MEESTER VAN ZWIETENWEG

25 november 2024



Contact

contactpersoon:	Judit Gaasbeek Janzen
mail:	mail@od205.nl
projectnummer:	090-BT-01
datum:	25 november 2024

Colofon



Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl



Blekerijlaan 14

3447 GR Woerden
tel 140348
www.woerden.nl

Inhoudsopgave

INLEIDING | 05

AMBITIE | 06

STEDENBOUWKUNDIG PLAN | 07

INRICHTING OPENBARE RUIMTE | 08

VERKAVELINGSPLAN | 14

ALGEMENE EISEN | 15

ZONERING | 25

ZONE A | 26

ZONE B1 | 30

ZONE B2 | 32

ZONE C | 34

ZONE D | 37





1. Inleiding

Ten zuiden van de stad Woerden is een gebied aangewezen als toekomstig bedrijventerrein. Het gebied wordt begrensd door de historische Kromwijkerdijk, de recent aangelegde Burgemeester van Zwietenweg en rijksweg A12. De Burgemeester van Zwietenweg is een nieuwe infrastructurele entree van Woerden. De ontwikkeling van het bedrijventerrein langs de weg biedt een kans om er een uitnodigende entree van te maken passend binnen het polderlandschap en Het Groene Hart. Het bedrijventerrein zal schuifruimte bieden voor Woerdense bedrijven die op hun huidige locatie niet verder kunnen groeien.

Om te komen tot een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein is het van belang dat alle betrokken partijen ervan doordrongen zijn dat het uiteindelijk beoogde niveau een resultante is van de te realiseren openbare ruimte, de uiteindelijke kavelinrichting en de bebouwing.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de ambities voor het bedrijventerrein. Het verwoordt en verbeeldt de basisprincipes die als handvat

en inspiratie dienen voor ondernemers en ontwerpers van bedrijfspercelen. Het bevat richtlijnen voor de vorm, volumes en gevels van de gebouwen en de inrichting van de kavels.

Daarnaast is dit beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de beoordeling van bouwinitiatieven door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKE) van de gemeente Woerden. De CRKE is een onafhankelijk adviesorgaan en zal uiteindelijk alle bouwplannen toetsen.

Als opstap naar het gewenste beeldkwaliteitsniveau zijn eerst de gemeentelijke ambities, het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor de ontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte verduidelijkt.

In de volgende hoofdstukken zijn voor de initiatiefnemers een aantal algemene eisen uiteengezet die voor alle bouwplannen gelden. Daarnaast bestaat het bedrijventerrein uit een aantal zones, waarvan de ambities en randvoorwaarden per zone worden toegelicht.

2. Ambitie

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein ontstaat er schuifruimte voor groeiende Woerdense bedrijven en kan werkgelegenheid binnen de gemeente behouden worden.

Om een eigentijds bedrijventerrein te realiseren dat antwoord geeft op actuele en toekomstige maatschappelijke opgaves willen wij een werkomgeving creëren die duurzaam, gezond en toekomstbestendig is.

Het wordt geen duizend in een dozijn bedrijventerrein. We zorgen voor een herkenbare en hoogwaardige opzet voor een onderscheidende vestigingslocatie.

Het bedrijventerrein is daarmee een voorbeeld voor de herstructurering van andere bedrijventerreinen in de gemeente Woerden.

We creëren schuifruimte voor
Woerdense MKB bedrijven
op een;



DUURZAME
GEZONDE
TOEKOMSTBESTENDIGE

Bedrijventerrein

We werken samen aan een duurzame werkomgeving



1. De bedrijven worden 100% energieneutraal op gebouwniveau en worden niet aangesloten op het gasnetwerk. Daarnaast wordt gezocht naar een collectieve energievoorziening. Zo kunnen bedrijven die meer stroom opwekken dan verbruiken deze leveren aan bedrijven die meer verbruiken dan dat ze kunnen opwekken.



4. We gebruiken zoveel mogelijk circulaire en biobased materialen. Het gebouw dient te voldoen aan een MPG score van maximaal 0,9. Hiervoor hanteren we de definitie van het RVO: "Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later."



2. Elk gebouw heeft een groen dak met hoogwaardige PV- panelen voor duurzame energieopwekking. Het groene dak zorgt voor verkoeling van de PV-panelen waardoor deze efficiënter worden.



5. Het watersysteem wordt klimaatbestendig en adaptief door het water stapsgewijs te laten infiltreren van het groene dak, via de deels groene kavel naar de openbare ruimte en de open watergangen. Zo leveren we een grote bijdrage aan klimaatadaptatie in het gebied.



3. Op het bedrijventerrein wordt intensief gebruik gemaakt van de ruimte. Efficiënt en dubbel ruimtegebruik wordt gestimuleerd. Parkeren op het dak wordt mogelijk gemaakt, bedrijven kunnen gestapeld worden en aan één gevelzijde kunnen bedrijven tegen elkaar aan bouwen.

We maken een gezonde werkomgeving



1. De werkomgeving is gezond met een goede luchtkwaliteit en aangename temperaturen. Dit doen we door groene daken te verplichten, voldoende ruimte voor verkoelend groen en schaduw leverende bomen te reserveren en luchtzuiverende beplanting toe te passen.



4. Het terrein is niet alleen voor ondernemers die zich hier vestigen, maar biedt ook een meerwaarde aan werknemers en de omgeving. Zo moet het mogelijk zijn voor werknemers om een lunchwandeling te maken en voor omwonenden om hun hond uit te laten of een frisse neus te halen. Mensen worden zo gestimuleerd om te bewegen.



2. Bij de toewijzing van kavels aan lokale ondernemers gebruiken we meerdere criteria, zoals maatschappelijke toegevoegde waarde en werkgelegenheid in relatie tot verkeersdruk en ruimtebeslag. Deze en andere criteria stellen we in overleg met ondernemersverenigingen op.



5. We versterken de ecologie en biodiversiteit en bouwen natuur inclusief. Hierin wordt rekening gehouden met de soorten die in het flora en fauna onderzoek zijn gesignaleerd. Zo worden de oevers natuurvriendelijk en is er een extensief beheer van het groen. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de bebouwde omgeving en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.



3. We maken geen gebruik van toxische materialen. Hiervoor hanteren we de lijst 'Cradle to Cradle Certified™ Banned List of Chemicals'

We maken samen een toekomstbestendige werkomgeving



1. Het gebied en de gebouwen kunnen flexibel en multifunctioneel worden ingericht. Zo sturen we op bedrijfsgebouwen die na vertrek van een ondernemer of onderneming ook door andere bedrijven gebruikt kunnen worden. Ook zijn de kavels gemakkelijk in verschillende groottes op te delen.



4. Om duurzaam verkeer te stimuleren wordt het bedrijventerrein goed bereikbaar gemaakt voor voetgangers en fietsers. Ook op het bedrijventerrein zelf krijgen voetgangers en fietsers voldoende ruimte.



2. We onderzoeken de mogelijkheden van gedeelde voorzieningen zoals een mobiliteitshub met gestapeld parkeren, gedeelde oplaadstations voor elektrische auto's en een opslagstation voor energie. Door voorzieningen te delen wordt er veel ruimte bespaard op individuele kavels en kan het bedrijventerrein intensiever worden gebruikt.



5. We creëren een eenduidige, herkenbare en representatieve uitstraling voor zowel de openbare ruimte als de gebouwen.



3. Het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein wordt gedaan vanuit de parkmanagementorganisatie om de kwaliteit en gebruik te borgen voor de toekomst en om ondernemers invloed te geven op de kwaliteit van hun dagelijkse werkomgeving.



6. Met de inrichting van het bedrijventerrein houden we rekening met de omgeving, de cultuurhistorie en de kwaliteit en samenstelling van de bodem. Het bedrijventerrein past in de omgeving.

3. Stedenbouwkundig plan

De ontwikkeling van het bedrijventerrein langs de Burgemeester van Zwietenweg biedt een kans om er een uitnodigende entree van te maken passend binnen het polderlandschap en Het Groene Hart.

Het bedrijventerrein is een nieuwe gezonde, duurzame en toekomstbestendige werkomgeving met aandacht voor de mensen die er werken en de lokale flora en fauna.

We laten met goede landschappelijke overgangszones zien dat ook een bedrijventerrein een aantrekkelijk en groen ingepast gebied kan zijn.

Het natuurlijke karakter manifesteert zich aan de randen van het gebied elke keer op een andere manier, rekening houdend met de relatie met de omgeving: de snelweg A12, Burgemeester van Zwietenweg, achterkant van woningen aan de Kromwijkerdijk en het Landgoed Linschoten.

Het bedrijventerrein wordt nadrukkelijk niet ontworpen als een zichtlocatie richting de A12.

Binnen de landschappelijke inpassing is het bedrijventerrein efficiënt opgezet met een variatie aan mogelijke kavelgroottes, van elkaar gescheiden door de bestaande poldersloten. Deze sloten zijn het leidende principe voor de interne inrichting van het bedrijventerrein. Het zijn de groene aders die het bedrijventerrein tot een eenheid samenbrengen. Begeleid door knotbomen vormen de sloten samen met de overgangszones aan de randen het casco voor het bedrijventerrein.



stedenbouwkundig plan september 2022



4. Inrichting openbare ruimte

ONTWERPCONCEPT

Het concept achter het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is opgebouwd uit een drietal lagen die met elkaar samenhangen.

De basis van het plan wordt gevormd door de bestaande landschapsstructuur en het watersysteem:

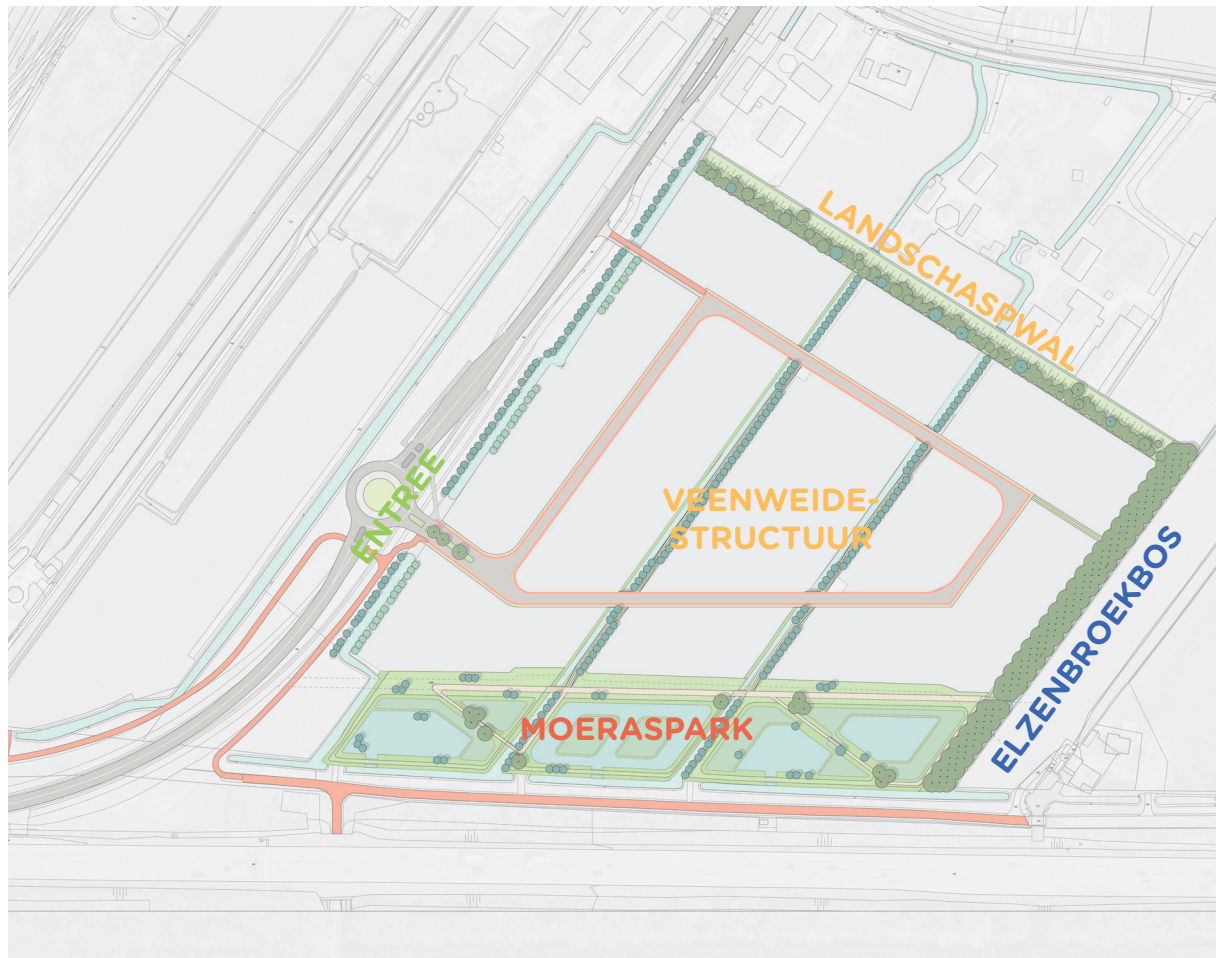
De bestaande slootstructuur is van cultuurhistorische waarde en wordt over het bedrijventerrein doorgetrokken en vormt de hoofdgroenstructuur. Het is een belangrijke verbinder voor mens en dier. De landschapsstructuur van sloten begrenst bovendien de oost- en westkant van het bedrijventerrein.

De structuur wordt versterkt door het toevoegen van een wilgenrij langs de binnenste sloten. De oostelijke sloot wordt gekoppeld aan een elzenbroekbos. Dit vormt direct een nieuwe ecotoop en overgang naar het landschap.

Aan de zuid en noordkant van het bedrijventerrein creëren we zachte overgangen zodat het bedrijventerrein zich voegt in het landschap: Aan de zuidkant ontstaat een waterbuffer/moeraspark, terwijl aan de noordkant een speciaal ontworpen talud met keermuur zorgt voor een moderne variant van een scheiding tussen twee werelden; de “ha-ha” uit de Engelse landschapsstijl.

Aan de hoofdstructuur en overgangen koppelen we het watersysteem. Hemelwater wordt afgevoerd naar de sloten, deze transporteren het via het moerspark naar de hoofdwatergang.

Als laatste benutten we de hoofdstructuur als basis voor een netwerk van paden. Een fietspad langs de westkant zorgt voor een goede bereikbaarheid van het terrein. Wandelpaden langs de interne landschapsstructuren verbinden de bedrijven met het landschap in de rand.



Inrichtingsplan openbare ruimte november 2022



Ha-Ha uit de Engelse landschapsstijl

BEELDKWALITEITSEISEN

Keuzes uit het inrichtingsplan openbare ruimte die invloed hebben op de algehele uitstraling en kwaliteit van het bedrijventerrein zijn in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Uitgangspunt hierin is duurzaamheid en eenheid. Alle inrichtingselementen zijn familie van elkaar en de materialen die er worden gebruikt zijn zoveel mogelijk identiek en herkenbaar: alle wandelpaden, wegen en fietspaden hebben dezelfde kleur en materialisatie.

VEENWEIDESTRUCTUUR

Dwars door het bedrijventerrein liggen twee oude waterstructuren. Deze veenweidestructuren zijn belangrijke verbinders en groenstructuren in het gebied.

- De bestaande sloten in het plangebied blijven behouden
- Langs de sloten wordt een wilgenrij geplaatst
- Langs de sloten komt een wandel-/onderhoudspad van minimaal 3 meter breed
- De paden worden uitgevoerd als een karrespoor, in gebonden halfverharding, te weten stabilizer van ecodynamic, in de kleur IJssel mix. Stabilizer is een gebonden verharding, gemaakt van 100% natuurlijke materialen.
- Het karrespoor wordt ingezaaid met een bermmeng-

sel dat 1 keer per jaar gemaaid dient te worden.

LANDSCHAPSWAL

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein wordt een landschapswal aangelegd. Deze creëert een harde scheiding tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Kromwijkerdijk. Deze wal kent een verloop van flauw (1:5) naar steiler (1:3) en is op zijn hoogste punt 3m hoog. De wal fungeert als moderne variant op de 'ha-ha' uit het Engels landschapsonwerp. Ze maskeert de bedrijvigheid en creëert de illusie dat het landschap natuurlijk overloopt in een houtwal.

- Het bovenste, steilere deel van de wal wordt beplant met een dichte houtwal van struiken en boomvormers.
- Er wordt gekozen voor inheemse droogtebestendige beplanting: *Carpinus betulus*, *Sorbus aucuparia*, *Alnus cordata*, *Pyrus calleryana* en *Morus nigra*.
- Op het hoogste punt van de landschapswal staat een schapenhekje van kastanje-hout met een hoogte van 1 meter als begrenzing en ter veiligheid.

MOERASPARK

Het moeraspark functioneert als waterbuffer voor het bedrijventerrein. Doormiddel van hoogteverschillen wordt overtollig water opgevangen zodat het vertraagd kan infiltreren in de bodem.

- De paden in het park worden uitgevoerd in gebonden halfverharding, te weten stabilizer van ecodynamic, in de kleur IJssel mix. Stabilizer is een gebonden verharding, gemaakt van 100% natuurlijke materialen.
- Waar de paden de watergangen kruisen komt een vlonderbrug zonder leuningen
- De vegetatie van het moeraspark mag natuurlijk ontstaan. Het gebied wordt dus niet ingezaaid maar zal ontstaan door gebiedseigen beplanting die komt aanwaaien. Hierbij hoort een terughoudend beheer om het landschap zo natuurlijk mogelijk haar gang te laten gaan.
- Op enkele strategische plekken worden bomen aangeplant. Het betreft gebiedseigen soorten, zoals *Alnus Incana*, *Salix Alba Chemesina*, *Salix sepulcralis chrysocoma*. Deze worden solitair en in groepen aangeplant om extra schaduw te creëren en interessante doorzichten te versterken.
- Bij deze boomgroepen liggen boomstammen die dienst doen als zitplek voor passerende wandelaars.

ELZENBROEKBOS

Het Elzenbroekbos ligt enkele centimeters lager dan de hoogste gecontroleerde waterstand van het boezem. Ten opzichte van het maaiveld



biobased betontegel



halfverharding



bomen bank



houten vlonder



betonstraatstenen

van het bedrijventerrein ontstaat een talud. Het bos zal delen van het jaar onder water staan.

- Het Elzenbroekbos bestaat uit 95% *Alnus glutinosa* en een enkele *Betula pubescens*.
- In de kruidlaag worden soorten als Wolfspoot, Moeraswalstro, Grote wederik, Gele lis en Grote kattenstaart aangetroffen.
- De elzen worden aangeplant als bosplantsoen.
- Het bos kan zich zo natuurlijk ontwikkelen. Hierbij hoort een terughoudend beheer om het landschap zo natuurlijk mogelijk haar gang te laten gaan.
- Tussen de watergang en het bosje ligt een wandelpad van gras dat ook als onderhoudspad dienst doet. Dit pad zal regelmatig gemaaid moeten worden.
- In het gebied staan op enkele plekken bankjes langs de paden. Deze zijn geplaatst in gebieden die kunnen overstromen. Dit zijn eenvoudige houten banken op een betonnen onderstel.

RIJLOPER

Voor de rijbaan is er gekozen voor een zo smal mogelijk profiel. Hiermee willen we de hoeveelheid verharding die we toevoegen minimaliseren tot het hoogst nodige voor een efficiënt gebruik van het bedrijventerrein.

- Voor de rijloper is er gekozen voor een middenstrook van 4 meter uitgevoerd in grijze biobased betonstraatstenen.
- De middenstrook wordt aan beide zijden begrenst door een strook elementverharding die dienst doet als fietssuggestiestrook. Deze is uitgevoerd in biobased betonstraatstenen met een rode kleurstelling.

ENTREE

De entree is de eerste kennismaking die mensen hebben met het bedrijventerrein. Dit vraagt om extra aandacht voor de entreezone. Deze kan extra kracht bijgezet worden door een uniek hekwerk, specifiek ontworpen voor de gemeente Woerden, voor bij de kruising met de watergang. En een welkomstbord in de middenberm. Deze zal voor de bomen in de middenberm gesitueerd moeten worden.

Alle bewegwijzering in het gebied is minimaal, strak en identiek in kleur en materiaal aan het welkomstbord.

BRUGGEN EN DUIKERS

Op enkele plekken kruisen de sloten en de wegen elkaar. Op deze plekken komen er bruggen en duikers. Voor de oversteek van sloten wordt bij de wegen en fietspaden gekozen voor ecologische constructieve duikers. De duiker ligt asymmetrisch en onder de weg loopt één van de oevers door. Zo zorgen we

dat de zogenaamde riparische (oever)zone doorloopt. Deze is belangrijk als ecologische verbinding. De materialisering is in biobased beton, met een stalen railing

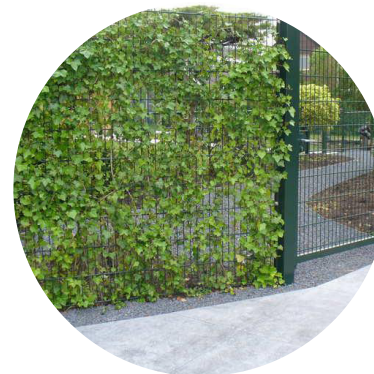
INSTALLATIES & NUTSVOORZIENINGEN

In de openbare ruimte zullen meerdere installaties en nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, een plek moeten vinden om te kunnen voorzien in het duurzaam opwekken en distribueren van energie op het bedrijventerrein.

- Gebouwen voor nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes worden zoveel mogelijk uit het zicht gepositioneerd en krijgen een groene schutkleur van RAL 6005/mosgroen.
- De gebouwen worden aan de zichtzijden waar nog geen groene omzoming is, ingepast door opgaande beplanting van minimaal 1,5 meter hoog of een begroeid hekwerk van 1,5 meter hoog.

VOORBELASTING

Bij het bouwrijp maken van het plangebied zullen enkel de openbare wegen voorbelast worden.



begroeid hek



voorbeeld unieke brugleuning entree



stalen railing



ecologische duiker



voorbeeld welkomstbord



5. Verkavelingsplan

Het bedrijventerrein is opgedeeld in verschillende bouwvelden. Deze worden van elkaar gescheiden door de openbare ruimte. Bestaand uit ontsluitingswegen, wandelpaden en landschappelijke elementen.

Binnen de bouwvelden is ruimte voor bedrijfskavels tussen de 1.000 m² en 5.000 m². Deze reikwijdte is naar voren gekomen uit een inventarisatie naar de behoefte van Woerdense bedrijven. De exacte grootte van de bedrijfskavels zal bij het uitgifteprotocol afgestemd worden met geïnteresseerde ondernemers.

Enkel op de uiterste hoeken van het bedrijventerrein wordt vastgehouden aan een minimale afmeting van de bedrijfskavels omdat deze bereikbaar moeten blijven vanaf de interne ontsluitingsweg.

Het bebouwingspercentage voor de bedrijfskavels verschilt per zone.

De bedrijfsgebouwen moeten minimaal 3 meter afstand houden tot de erfgrans als deze grenst aan openbaar gebied. Aan de ontsluitingsweg is deze 3 meter een vaste grens. Daarmee zorgen we voor een eenduidig beeld met gebouwen die in een gelijke rooilijn staan. Een uitzondering hierop zijn de gevels aan de meest zuidelijke ontsluitingsweg. Deze hebben een rooilijnzone waar de voorgevel van het gebouw zich in moet bevinden.

Aan de noord-oost zijde, het dichtste bij de Kromwijkerdijk, is deze afstand minimaal 8 meter tot de erfgrans.

Bij de grens met een andere bedrijfskavel is de afstand van de bebouwing tot de erfgrans minimaal 2 meter. Als uitzondering kan hier op de erfgrans gebouwd worden als de gevel wordt voorzien van extra brandwerende maatregelen en het eventuele onderhoud aan de gevel via eigen terrein opgelost kan worden.

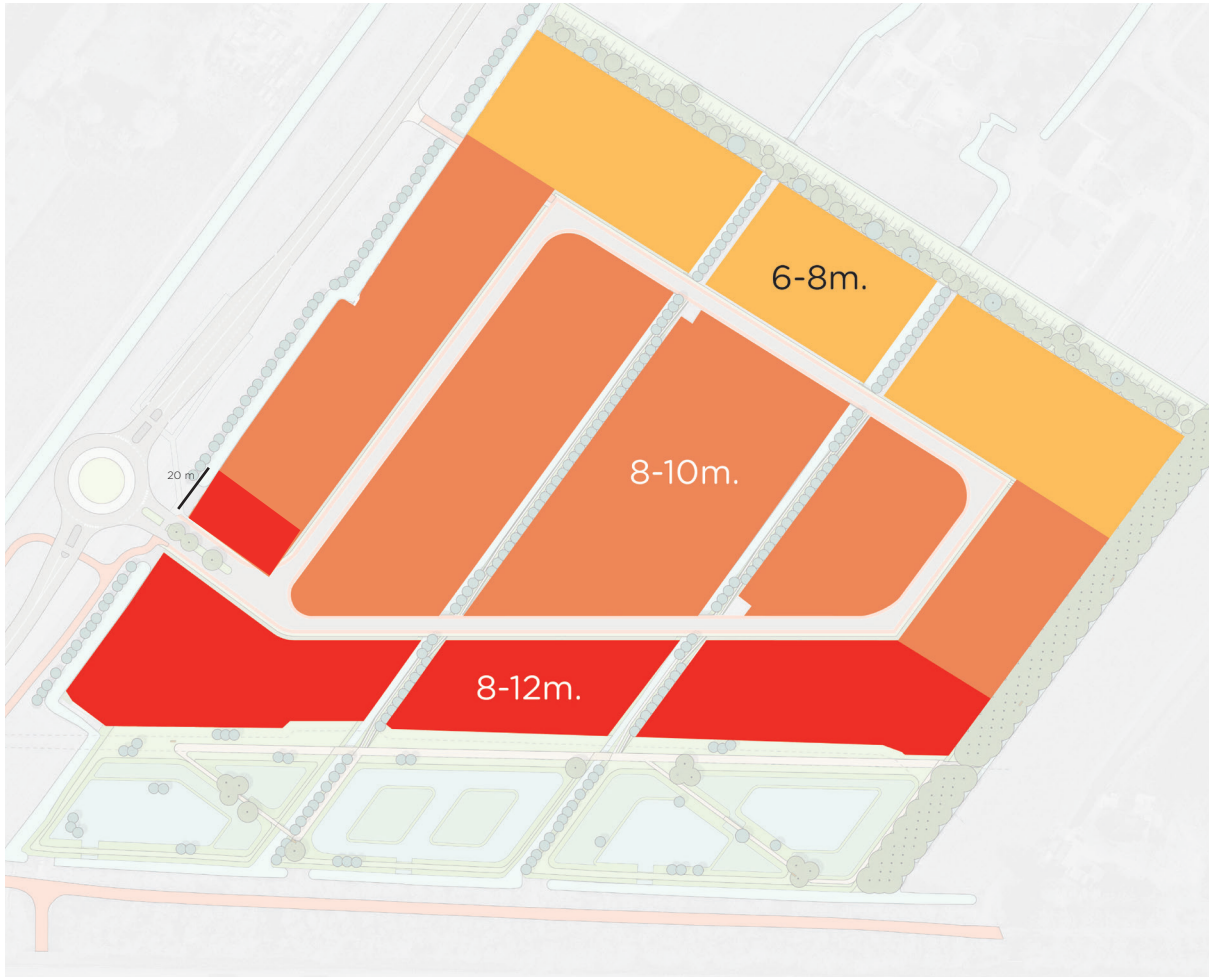
Hiermee ontstaat er meer flexibiliteit bij de inrichting van de bedrijfskavels en kunnen gebouwen tegen elkaar aan gesitueerd worden. Gebouwen kunnen aan elkaar geplaatst worden als de voorgevelbreedte niet meer is dan 60 meter en ze een eenheid vormen in architectuur.

6. Algemene eisen

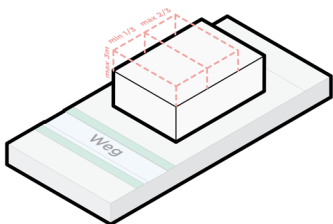
Het bedrijventerrein is opgedeeld in 5 zones die zich kenmerken door de uitgesproken stedenbouwkundige opzet en de aanhechting op de directe omgeving. Elke zone heeft een beoogde uitstraling die gezamenlijk de diversiteit van het bedrijventerrein kleur geven. Naast de zone gerelateerde beeldkwaliteitseisen zijn er ook bepaalde eisen die voor heel het bedrijventerrein gelden en zorgen voor duidelijke kaders en uiteindelijk een samenhangend beeld.

Begrippenlijst:

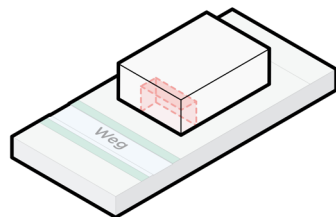
- **Voorgevelrooilijn:**
De lijn waarop de primaire gevel van de bebouwing geplaatst moet worden. In dit geval ligt deze op 3 meter afstand van de openbare ruimte.
- **Zijgevelrooilijn:**
De lijn waarop de secundaire gevel van de bebouwing geplaatst moet worden. In dit geval ligt deze op 3 meter afstand van de openbare ruimte.
- **Begroeide gevel:** Een gevel waarbij planten tegen de gevel op groeien zoals heidera of blauwe regen
- **Vegetatie gevel:** Een gevel waarbij de planten niet tegen de gevel op groeien maar in een constructie, inclusief irrigatiesysteem tegen de gevel aan.



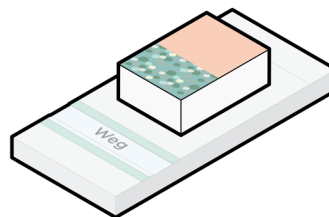
Bouwhoogte



Verspringende daklijn



Inkeping bij de entree



Dak als vijfde gevel

a. Bebouwingsvolume

Om beter aan te sluiten op de ruimtelijke context van de locatie loopt de bouwhoogte op vanaf de Kromwijkerdijk richting de A12. Er wordt zo min mogelijk variatie in hoogte toegestaan om een eenduidig en overzichtelijk beeld te bewerkstelligen. Daarom zijn de minimale en maximale hoogtes zo dicht mogelijk bij elkaar gekozen.

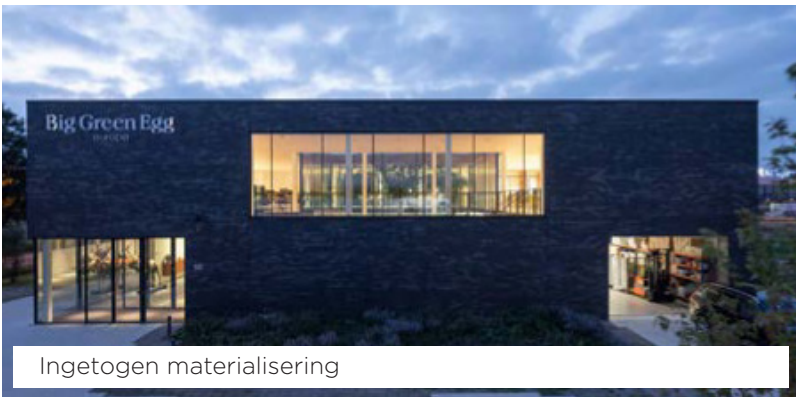
- Ter variatie mag voor lange gevels (>40m lengte) een enkel hoogteverschil worden toegepast.
- De sprong moet zich bevinden tussen de 1/3 en 2/3 van de lengte van de gevel.
- De gebouwen kennen een eenvoudig hoofdvolume, de eenduidige gevellijn domineert het beeld.
- Eenheid en harmonie wordt nagestreefd door eenvoudige vormen en ritme in de architectuur en een zorgvuldige detaillering
- De bebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwvolumes (samen gestelde volumes) per perceel.
- Expressieve uitsteeksels, grote inkepingen of andere markante afwijkingen van het hoofdvolume zijn niet toegestaan, met uitzondering van de hoofdentree.
- De gebouwen hebben een duidelijk herkenbare entree door middel van:

- o openingen in de gevel
- o inkepingen in het volume van maximaal 2 meter.
- o mogelijk afwijkend gevelmateriaal.
- o gevelverlichting.

- Gevelelementen en gevelopeningen zijn opgenomen in ritmische uitlijning op gebouwniveau. Willekeurige patronen, of incidentele verspringen in de hoogte of breedte zijn niet toegestaan.
- Alle daken zijn plat
- het dak wordt gezien als de 5e gevel van het gebouw.
 - o Zonnepanelen gecombineerd met een groen dak (bijvoorbeeld sedum) waarbij het oppervlakte van zonnepanelen de voorkeur geniet over het oppervlakte groen dak OF parkeren op het dak gecombineerd met zonnepanelen.
 - o Parkeren op de daken moet uit het zicht plaatsvinden door middel van een doorgetrokken gevel of opgetrokken dakrand.
 - o De opgang naar het parkeerdek is verwerkt in het hoofdvolume.
- Overkragingen van maximaal 2 meter van het dak zijn toegestaan zolang deze binnen de erfgrenzen blijven.



Hoogwaardige materialen



Ingetogen materialisering

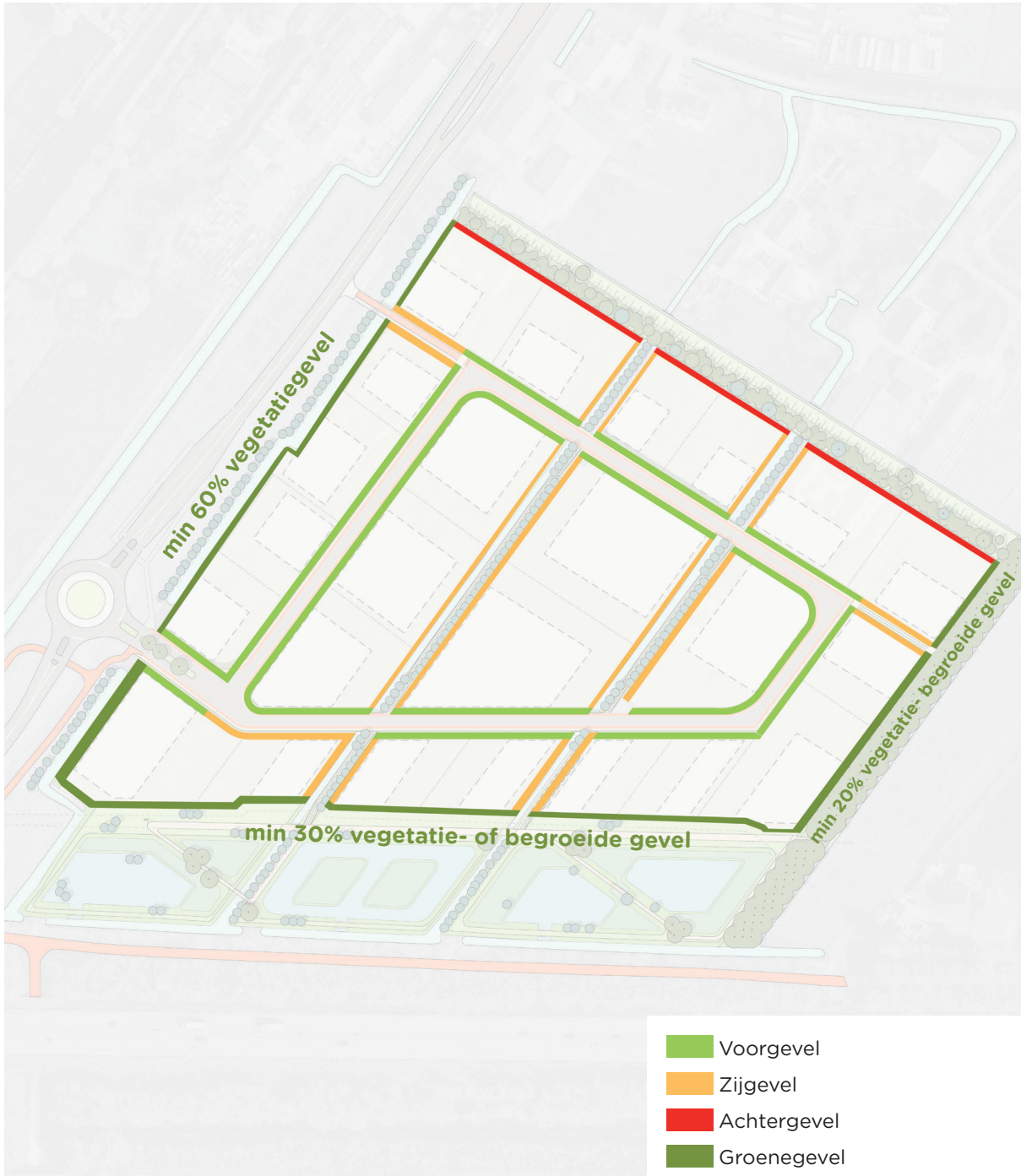


Neutrale basiskleur

b. Kleur & Materialisatie

Uitgangspunt is dat de gebouwen in harmonie met het landschap en elkaar worden gerealiseerd. De onderlinge samenhang wordt vooral versterkt door het kleurgebruik op elkaar af te stemmen. De architectuur van de bedrijven is sober, strak en duurzaam.

- De hoofdbouwmassa heeft een neutrale basiskleur
- Het kleurgebruik is natuurlijk en ingetogen in de kleuren zwart, verschillende grijs tinten, antraciet en variaties in beige, rood en bruintinten.
- Voor de toepassing van bedrijfskleuren, vaak signaalkleuren, geldt een grote mate van terughoudendheid.
- Ook de kleuren van kozijnen en deuren dienen te passen in het omschreven kleurenschema.
- De beeldkwaliteitseisen zorgen voor een ingetogen kleurenpalet voor de bebouwing; hierdoor zullen de gestimuleerde vegetatiegevels extra opvallen.
- Het materiaalgebruik staat vrij zolang dit kwalitatief-hoogwaardig bijdraagt aan het circulaire en duurzame karakter van het bedrijventerrein.
- De gevel bestaat uit 2 á 3 verschillende hoogwaardige materialen (exclusief glas).
 - o Hierbij zijn er 2 basismaterialen en 1 ondersteunend, maar ondergeschikt materiaal als accent mogelijk
- Het representatieve geveldeel heeft ten allen tijde een transparant en lichtdoorlatend karakter
- Levendigheid van de gevel wordt gezocht in afwisseling in materiaal, diepte en patroon
- Uitlogende materialen (bijv. zink, koper, lood en Cortenstaal) zijn niet toegestaan in de buitengevels.
- Er zijn geen reflecterende materialen toegestaan.
- De zuid en zuidwest gevels bestaan voor minimaal 50% uit hittewerend materiaal.



c. Gevels

Het karakter van dit bedrijventerrein is naar binnengekeerd. Het is omzoomd door landschappelijke inpassingen. Het is geen zichtlocatie en dus richt de representativiteit van de gebouwen zich op interne ontsluitingsweg

In dit beeldkwaliteitsplan is aangewezen waar de gewenste representatieve gevels van de bebouwing zich op de kavels zich bevinden. Dit om te voorkomen dat de belangrijkste routes en publieke plekken gedomineerd worden door achterkanten. Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd.

Voor elk type gevel gelden er verschillende eisen om de uitstraling te waarborgen.

Voorgevels

- Representatieve functies (zoals kantoren en entrees) worden aan de voorgevelzijde georiënteerd en zijn daarmee naar de interne ontsluitingsweg gericht.
- minimaal 40% van het gebouw moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden.
- De gevel is minimaal 30% transparant of translucient.

Groene gevels

Deze gevels zijn het meest zichtbaar vanaf de directe omgeving van het bedrijventerrein. Ook al is het bedrijventerrein voornamelijk naar binnen ge-

keerd, vragen deze zijden wel extra aandacht in relatie tot de overgang met de landschappelijke zones waarop deze aansluiten

- Per gebouw heeft de gevel een oppervlak van 20 tot 60% vegetatie of begroei- de gevel afhankelijk van de zone waar het gebouw zich in bevindt.
- De gevel is minimaal 10% transparant of translucient.

Zijgevels

- Minimaal 20% van het gebouw moet in de zijgevelrooilijn gebouwd worden
- Bij een kavel met 2 zijgevels geldt deze eis voor minimaal 1 zijgevel. De zijgevel waar geen bebouwing gerealiseerd wordt dient een erfafscheiding gerealiseerd te worden in de vorm van een groenblijvende haag van maximaal 2,50 meter hoog.
- De gevel is minimaal 20% transparant of translucient.

Kavels met aan twee zijden een voorgevel of een voorgevel en een zijgevel dienen aan beide zijden in de rooilijn te bouwen.

Achtergevels

Bij de achtergevel ligt het bouwingsvlak op 8 meter vanaf de erfgrans.

d. Duurzaamheid



Zonnepanelen op de daken



Natuurinclusief bedrijventerrein



Halfverharding

De ambitie is het ontwikkelen van een duurzaam bedrijventerrein, zowel op kavel- als op gebouwniveau. Duurzaamheid heeft zijn uitwerking op verschillende punten: energie (zo zuinig mogelijk en gebruik van hernieuwbare bronnen), ecologie (goed voor mens, dier en natuur), klimaatadaptatie (bestand tegen veranderingen van het klimaat zoals hitte en extreme regenval) en circulariteit (toekomstbestendig en zo laag mogelijke impact op de planeet).

Voor deze vier punten zijn meerdere ambities geformuleerd. De haalbaarheid van deze ambities is afhankelijk van onderzoeken die in het kader van het inrichtingsplan nog uitgevoerd dienen te worden.

Energie

- Gebouwen worden energiezuinig ontworpen.
- Het gebouw wekt evenveel energie op als het gebruikt (energieneutraal op gebouwniveau) met behulp van hernieuwbare energiebronnen.
- Het is verplicht het hele dak geschikt te maken voor zonnepanelen.
- Zonnepanelen op het dak zijn verplicht.
- Zonnepanelen gecombineerd met een groen dak (bijvoorbeeld sedum) om hittestress en piekwater-

belasting te reduceren zijn gewenst. Waarbij het oppervlakte van zonnepanelen de voorkeur geniet over het oppervlakte groen dak.

- Het aanzicht van de zonnepanelen en de bijbehorende hulpconstructies is van alle zijden vormgegeven.
- De nodige constructie voor zonnepanelen mogen maximaal 2 meter uitsteken boven de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan.
- Zonnepanelen kunnen op het dakvlak geplaatst worden maar ook eventueel in een pergolaconstructie een parkeerdek overspannen.
- Zonnepanelen kunnen ook worden toegepast op de gevel als onderdeel van de architectuur.

Ecologie

- Specifieke ecologische voorzieningen in de gevel, zoals nestkasten, ecologische verbindingen en voorzieningen worden nadrukkelijk mee ontworpen in het ontwerp van de bebouwing en inrichting van de terreinen en gerealiseerd.
- In het gebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd waaruit naar voren komt welke soorten hier behoefte hebben aan extra ecologische voorzieningen.

Klimaatadaptatie

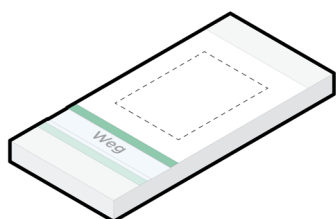
- 10% van de kavel dient onverhard en groen ingericht te zijn (inclusief de verplichte 3 meter zone aan de voorzijde).
- Het toepassen van waterdoorlatende verharding, open verharding of halfverharding op de kavel voor een bijdrage aan klimaatadaptatie en de reductie van hittestress wordt gestimuleerd.
- De zuid en zuidwest gevels bestaan voor minimaal 50% uit hittewerend materiaal.

Circulariteit

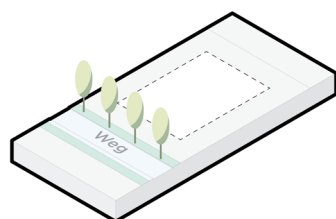
- Hergebruik of gebruik van sloopmateriaal voor de bouw wordt gestimuleerd.
- Milieuvriendelijke materialen gebruiken, zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen).
- Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen) zorgt ervoor dat gebouwen in onderdelen zijn te demonteren, zodat ze geschikt zijn voor hergebruik.
- Het gebouw dient te voldoen aan een MPG score van maximaal 0,9



Groenzone met bomen



Groenzone



Bomen om de 10 meter

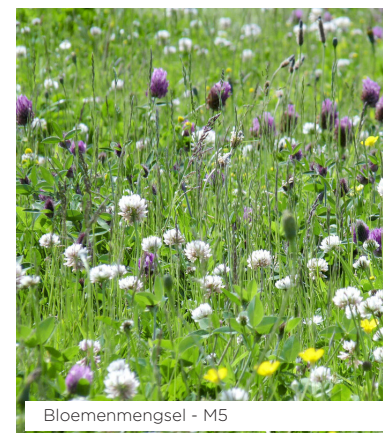
e. Groenzone

De groenzone is de overgang tussen de openbare ruimte en de bedrijfskavels. Deze zijn een belangrijk onderdeel voor het beeld en karakter van het bedrijventerrein en zorgen onder andere voor biodiversiteit en verkoeling. Bij het gedeelte van elke kavel grenzend aan de ontsluitingsweg is een groenstrook van 3 meter breed over de hele breedte van de kavel verplicht.

- Deze groenzone tussen voorgevel en straatzijde dient kwalitatief en klimaatbestendig ingericht te worden.
- Verharding in deze zone is niet toegestaan m.u.v. inritten en stapstenen om de entree van het gebouw te bereiken.
- De groenzone dient minimaal ingezaaid te worden met een gebiedseigen bloemenmengsel vergelijkbaar met gebruik in openbare

ruimte; Cruydhoeck M5 bloemenmengsel.

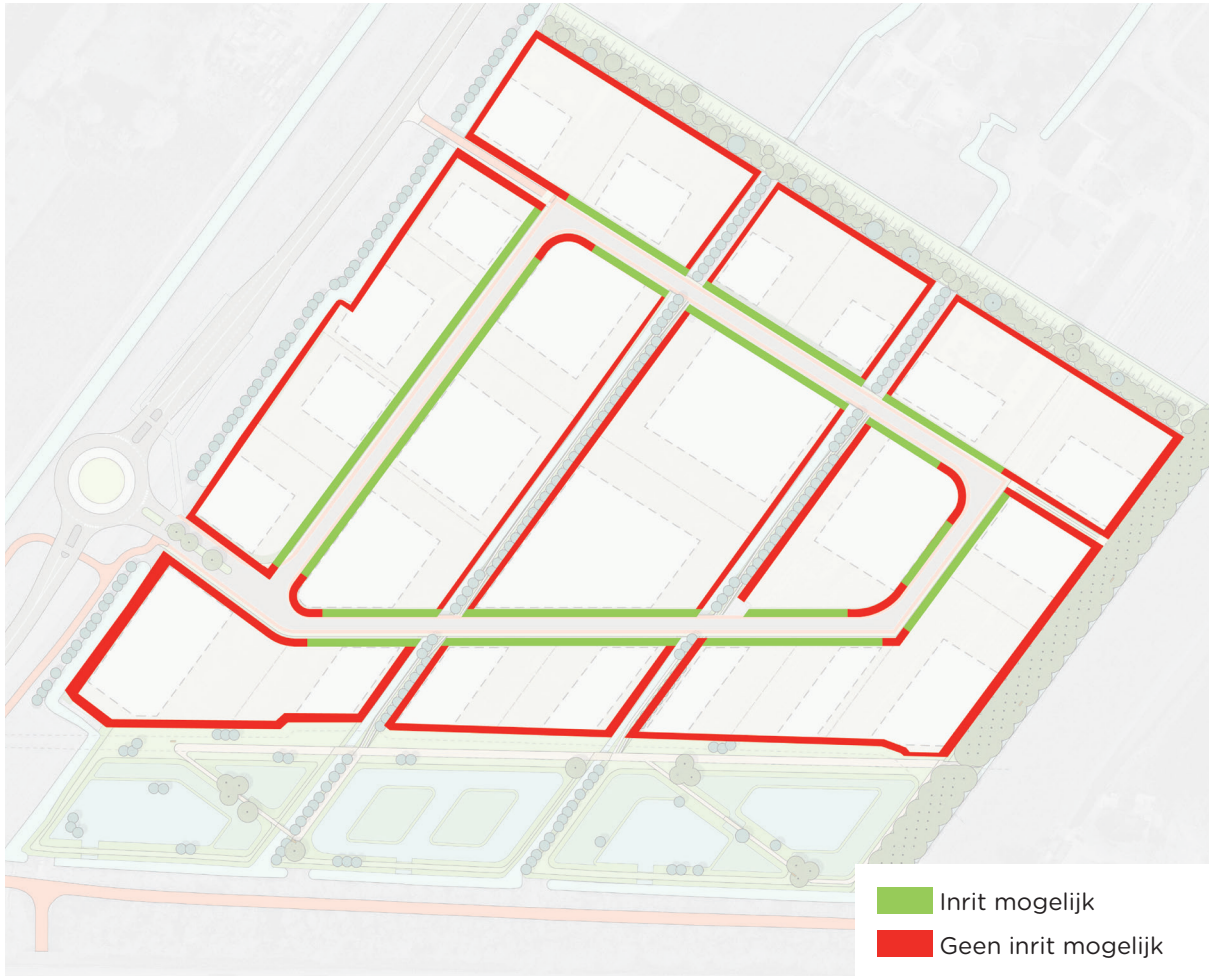
- Per kavel moet er per 10 meter strekkende meter langs de interne ontsluitingsweg een streekeigen, ondiep wortelende boom aangeplant worden in de groenzone. Welke soorten hiervoor geschikt zijn dient nog nader uitgezocht te worden.
- Erfafscheidingen zijn in deze groenzone niet toegestaan.
- Op de plekken waar geen gevel in de voorgevelrooilijn staat, mag een erfafscheiding geplaatst worden op die voorgevelrooilijn of daarachter.
- Deze erfafscheiding heeft een maximale hoogte van 1,50 meter.
- Deze erfafscheiding bestaat uit een groenblijvende haag of een begroeid spijlenhekwerk.



Bloemenmengsel - M5



Groene erfafscheiding - ligusterhaag

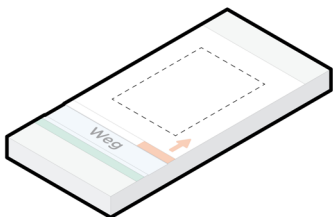


f. Inritten

De bedrijfskavels moeten goed bereikbaar zijn, echter moet de doorstroming en de veiligheid op de openbare weg ook gewaarborgd worden. Daarom worden er eisen gesteld aan de breedte, hoeveelheid en locatie van de inritten.

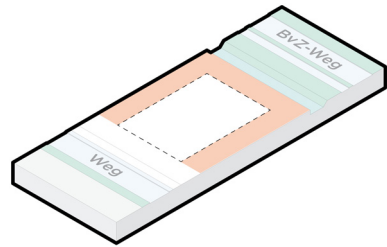
Ook worden het aantal inritten per bouwkvael beperkt zodat de groene zone door blijft lopen en een groene uitstraling behouden blijft. Veel inritten kan het beeld van de openbare ruimte versnipperen.

- Op 5 meter vanuit de tangent van de bochten zijn er geen inritten toegestaan
- Er is maximaal 1 in-/uitrit van maximaal 10 meter breed per bouwkvael toegestaan.
 - Een kvael met meer dan 40 meter aan de bedrijfsstraat mag 2 in-/uitritten hebben.
 - Hoekkavels mogen 2 in-/uitritten (1 per straatzijde) hebben.
- De kvael dient zo ingericht te worden dat de vrachtwagens en personenauto's die het terrein op willen rijden niet in de openbare ruimte moeten wachten.

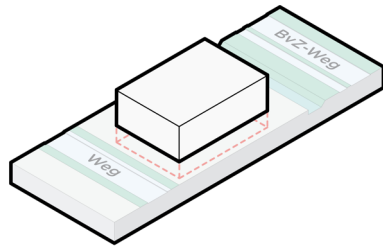


Inrit maximaal 10 meter breed

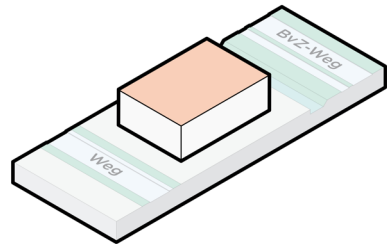
g. Parkeren



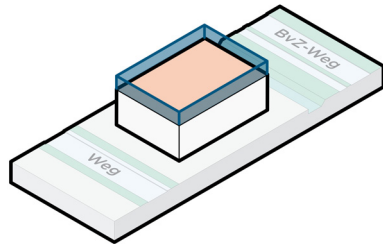
Parkeren achter voorgevelrooilijn



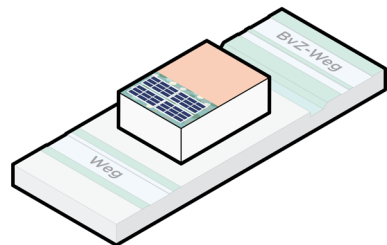
(Half) Verdiept parkeren mogelijk



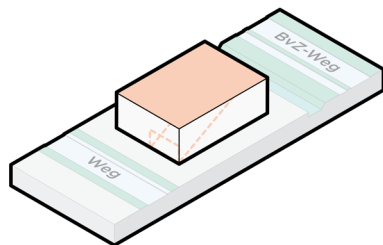
Parkeerdek mogelijk



Parkeerdek uit zicht



Parkeerdek combineren



Hellingbaan in hoofdmassa

Uitgangspunt voor het parkeren is dat elk bedrijf op eigen terrein en achter de voorgevelrooilijn in zijn parkeerbehoefte voorziet. De behoefte wordt bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van de verschillende functies van een bedrijf. Als norm wordt de vigerende gemeentelijke parkeernota gehanteerd.

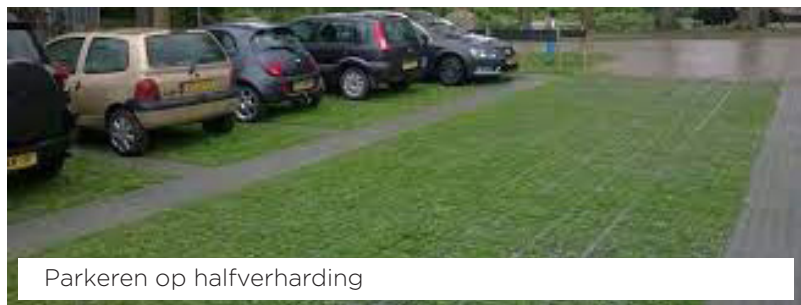
- Al het parkeren is gesitueerd op eigen terrein.
- Parkeren is gesitueerd achter de voorgevelrooilijn.
- Parkeerplaatsen worden altijd begrensd door een groenblijvende haag van minimaal 1 meter hoog om de geparkeerde auto's aan het zicht te onttrekken.
- Parkeervakken groter dan 10 parkeerplaatsen dienen gecompartmenteerd te worden aangelegd door middel van een groene afscheiding van minimaal 1 meter breed.
- Parkeerplaatsen zijn half-verhard of waterdoorlatend om hemelwater voldoende af te kunnen voeren. Tenzij aantoonbaar niet realistisch.

h. Expeditie

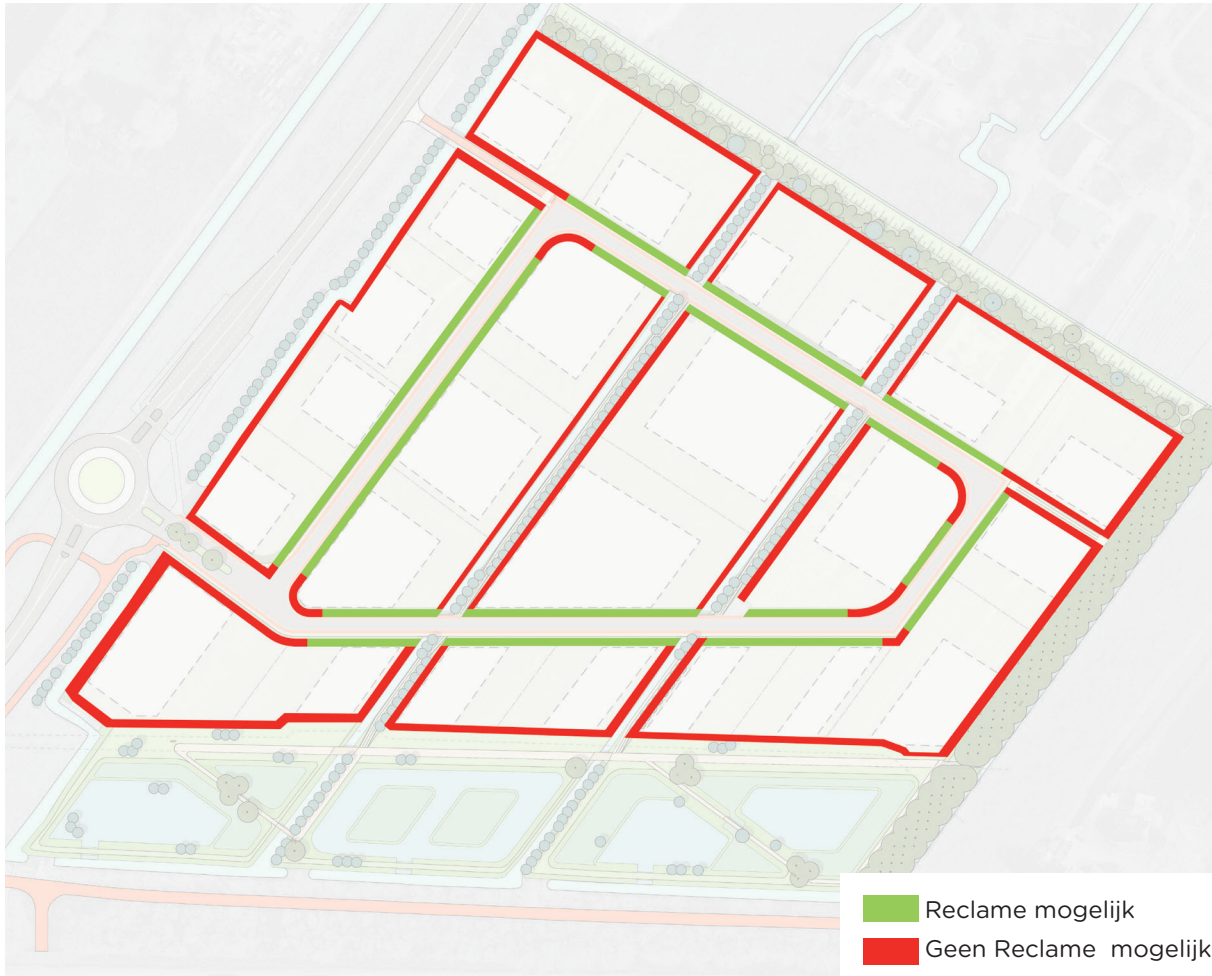
Om de beschikbare ruimte op de kavel efficiënt en duurzaam te gebruiken wordt zijn er mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik in relatie tot parkeren opgenomen.

- Parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden op het dak, op en onder een verhoogd parkeerdek of in een meerlaagse stallingsgarage.
- Het parkeerdek wordt vormgegeven als integraal onderdeel van het hoofdvolume met een identieke gevel en dakafwerking.
- De hellingbaan voor het parkeren op het dak of (half) verdiept parkeren moet worden opgenomen in de hoofdmassa van de bebouwing.

- Al het laden en lossen dient op eigen terrein te gebeuren.
- Expeditie vindt zoveel mogelijk plaats binnen het hoofdvolume.
- Laden en lossen buiten het hoofdvolume vindt plaats uit het zicht en op minimaal 5 meter achter de voorgevellijn.



Parkeren op halfverharding

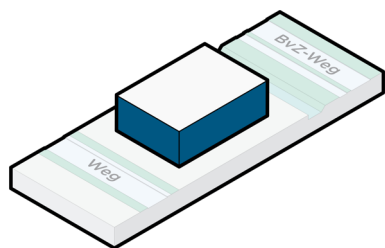


i. Reclame gebruik

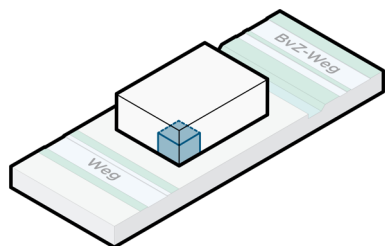
Reclame uitingen op het bedrijventerrein zijn minimaal en eenduidig. Gevels grenzend aan de landschappelijke inpassing aan de randen van het bedrijventerrein mogen geen reclame uiten. Enkel de gevels aan de Burgemeester van Zwietenweg zijn hier een uitzondering op. Reclameuitingen worden in samenhang met de gevel beoordeeld.

- Reclame-uitingen zijn onderdeel van het totaalontwerp van het gebouw.
- Er is ruimte voor maximaal 2 reclame-uitingen per gevel.
- Hierbij kan gekozen worden voor twee soorten reclame-uitingen mogelijk:
 1. bij de entree
 2. boven aan de gevel
- Reclame-uitingen mogen alleen aan de gevel en niet boven de dakrand aangebracht worden.
- Reclame op bedrijfsgebouwen en kavels mag alleen in de vorm van een los logo en losse bedrijfsnaam die met afstandhouders op de gevel zijn geplaatst.
- De letterhoogte is gerelateerd aan de hoogte van de gevel, volgens de verhouding 1:6. Bij een gevel van 6 meter hoog zijn de letters 1 meter hoog. Bij een gevel van 10 meter zijn de letters 1,6 meter hoog.
- Reclame op bedrijfsgebouwen hebben een hoogte/breedte verhouding van 1:4.
- De reclame is altijd gekoppeld aan het bedrijf en/of de functie die in het gebouw is gevestigd.
- Reclame-, naams- en/of oriëntatieborden op de kavel hebben een maximale hoogte van 1,50 meter en sluiten in materiaal en kleurstelling aan bij de bebouwing.
- Voor de toepassing van bedrijfskleuren, vaak signaalkleuren, geldt een grote mate van terughoudendheid. Het gebruik van signaalkleuren wordt afgeraden.
- Lichtbakken, mechanisch bewegende delen, lichtkranten, videoschermen etc. zijn niet toegestaan.
- Het aanlichten van reclame-uitingen aan de gevel is toegestaan.
- Aan de Burgemeester van Zwietenweg mag geen reclame aangelicht worden.





Inbraakpreventie in gevel



Technische ruimte in hoofdmassa

j. Erfafscheidingen

- Voor een uniform beeld op het bedrijventerrein is gekozen voor een spijlenhekwerk (verticale spijlen) in de kleur antraciet, RAL 7016.

VOORGEVELS

- Op de plekken waar geen gevel in de voorgevelrooilijn staat, mag een erfafscheiding geplaatst worden op die voorgevelrooilijn of daarachter.
- Deze erfafscheiding heeft een maximale hoogte van 1,50 meter.
- Deze erfafscheiding bestaat uit een groenblijvende haag of een begroeid spijlenhekwerk.

ACHTER- EN ZIJGEVELS

- Hekwerken zijn toegestaan achter de gevelrooilijn.

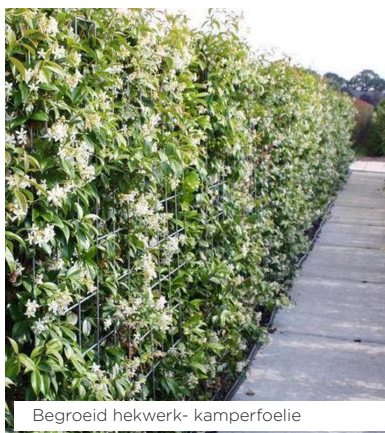
- Deze erfafscheiding mogen niet hoger zijn dan 2,50 meter.
- Deze erfafscheiding bestaat uit een groene haag of een begroeid spijlenhekwerk.
- Indien een haag als erfafscheiding wordt toegepast, dient deze aan de binnenzijde van de perceelsgrens geplaatst te worden.

GROENE GEVELS

- Op de plekken waar geen gevel in de voorgevelrooilijn staat, mag een erfafscheiding geplaatst worden op die voorgevelrooilijn of daarachter.
- Deze erfafscheiding heeft een maximale hoogte van 1,50 meter.
- Deze erfafscheiding bestaat uit een groenblijvende haag of een begroeid spijlenhekwerk.

k. Technische installaties

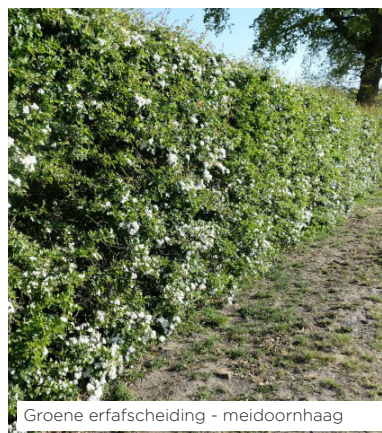
- Inbraakpreventie dient te worden opgelost in de gevel.
- Technische ruimtes zijn opgenomen in het hoofdvolume.
- Ondergeschikte bouwdelen (waaronder zonnepanelen) mogen maximaal 2 meter boven de maximale bouwhoogte uitsteken, mits deze uit het zicht worden gehouden door een doorlopende gevel.
- Belplateaus, brievenbussen en dergelijken worden geïntegreerd in het ontwerp van de erfafscheiding en het gebouw.
- Lichtmasten op de kavel worden zoveel mogelijk vermeden.
- Gevelverlichting is toegestaan om reclame-uitingen en entrees aan te lichten.
- Na werktijd wordt de verlichting op de kavel uitgeschakeld of gedempt.



Begroeid hekwerk - kamperfoelie



Groene erfafscheiding - ligusterhaag



Groene erfafscheiding - meidoornhaag

Zonering

Het bedrijventerrein is opgedeeld in 5 zones met elk een eigen karakter en wisselende relatie met de directe omgeving. Elke zone heeft een beoogde uitstraling die gezamenlijk de diversiteit van het bedrijventerrein kleur geven.

Naast de eisen die voor het hele bedrijventerrein gelden zijn er ook zone-gerelateerde beeldkwaliteitseisen. Samen zorgen deze eisen voor duidelijke kaders en uiteindelijk een samenhangend beeld. De zone-gerelateerde eisen worden op de volgende pagina's per zone besproken.

Zone A - de entree
Langs de Burgermeester van Zwietenweg kunnen partijen zich vestigen in de entreezone; het visitekaartje van het bedrijventerrein en zodoende voorzien van de meest representatieve uitstraling. Hier kunnen bedrijven zich profileren met een spectaculaire groene vegetatiegevel.

Zone B1 - het middengebied
In het middengebied gelden beperkte eisen. Desondanks kenmerkt het gebied zich met een hoogwaardige uitstraling aan de ontsluitingsweg.

Zone B2 - de dijkrand
Een alternatief voor het middengebied is zone B2. Deze zone is voor kleinschaligere bedrijven die niet op zoek zijn naar hoogte accenten. Deze

zone kent een harde grens met zijn omgeving, waardoor de bedrijven duidelijk naar binnen gekeerd zijn.

Zone C - de parkrand
Deze bijzondere kavels vormen de overgangszone tussen moeraspark en het bedrijventerrein. De vorm en oriëntatie van de kavels vraagt om een creatieve architectuur.

Zone D - de boszoom
De boszone is een gebied voor partijen die op zoek zijn naar een groene werkomgeving en die de relatie met en het zicht op het elzenbroekbos en naastgelegen polderlandschap als meerwaarde zien. Dat groene karakter wordt doorgetrokken op de kavel van het bedrijf.



Zone A - de entree

In zone A, langs de Burgemeester van Zwietenweg, bevinden zich de meest zichtbare kavels en deze zijn daarmee het visitekaartje van het bedrijventerrein. Deze rand van het bedrijventerrein zet in op kwaliteit en een groene entree van het bedrijventerrein.

Bedrijven hier hebben dan ook een tweezijdige oriëntatie; 1. de hoofdoorientatie en de entree van het bedrijf zijn georiënteerd op de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, 2. richting de Burgemeester van Zwietenweg is de bebouwing onderdeel van de landschappelijke inpassing door middel van een groene vegetatiegevel.

De combinatie van meerdere kavels vormt een groene coulisse en subtiel afwisselend beeld. De planten geven de gebouwen een groene uitstraling, vangen fijnstof op en voorkomen opwarming op micro- en marconiveau. Het verticale groen aan de gevels heeft een positief effect op onze leefomgeving.

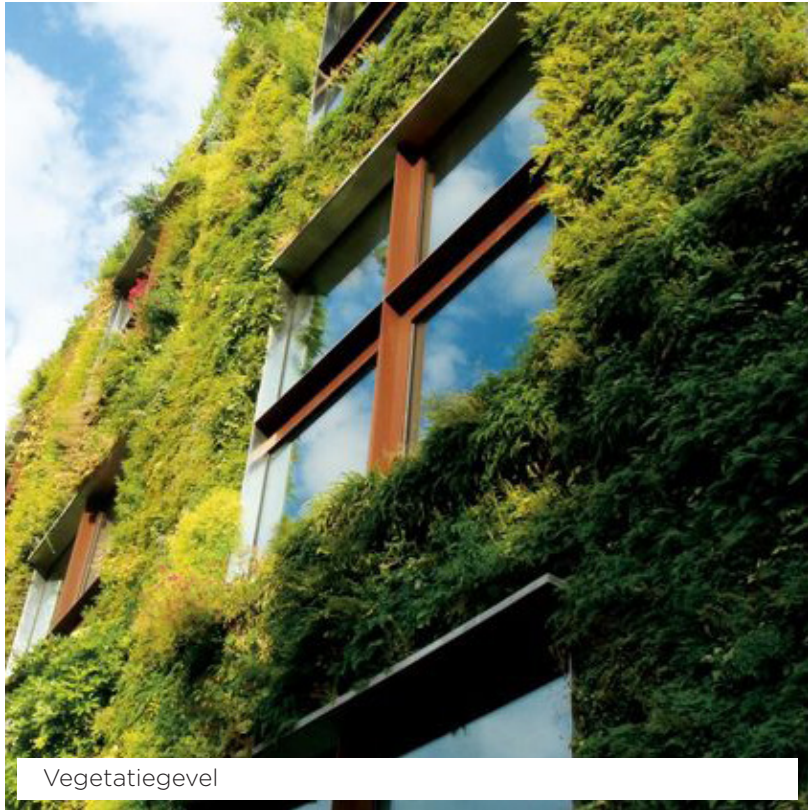
Zone A kent verschillende toegestane bouwhoogtes. Het meest noordelijke gedeelte heeft een maximale hoogte van 8 meter, het middengebied van 10 meter en het meest zuidelijke gedeelte rondom de entree van 12 meter.

- Het percentage vegetatiegevel van de gevel aan de zijde van de Burgemeester van Zwietenweg is minimaal 60% per gebouw.
- De voorgevelrooilijn aan de Burgemeester van Zwietenweg ligt op de erfgrans OF maximaal 3 meter daarachter. Dit kan wenselijk zijn om bijvoorbeeld toegang tot de gevel mogelijk te maken voor onderhoud.
- Parkeren aan de zijde van de groene gevel mag enkel in halfverharding.
- Reclame is toegestaan op de gevel aan de bvz-weg
- De representatieve entree is gericht op de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.
- Het bebouwingspercentage van de kavels is minimaal 20% en maximaal 80%.

De aanduiding (A1, A2, A3) in naastgelegen verbeelding geven de locaties aan die van extra belang zijn voor de uitstraling van het bedrijventerrein of waar extra aandacht naar uit dient te gaan in verband met de ligging.



Referenties



Vegetatiegevel



Halfverhard parkeren



Bedrijvigheid aan het water



2-zijdige oriëntatie met transparante gevel



Ingetogen materialisering en goede ritmiek in de gevel

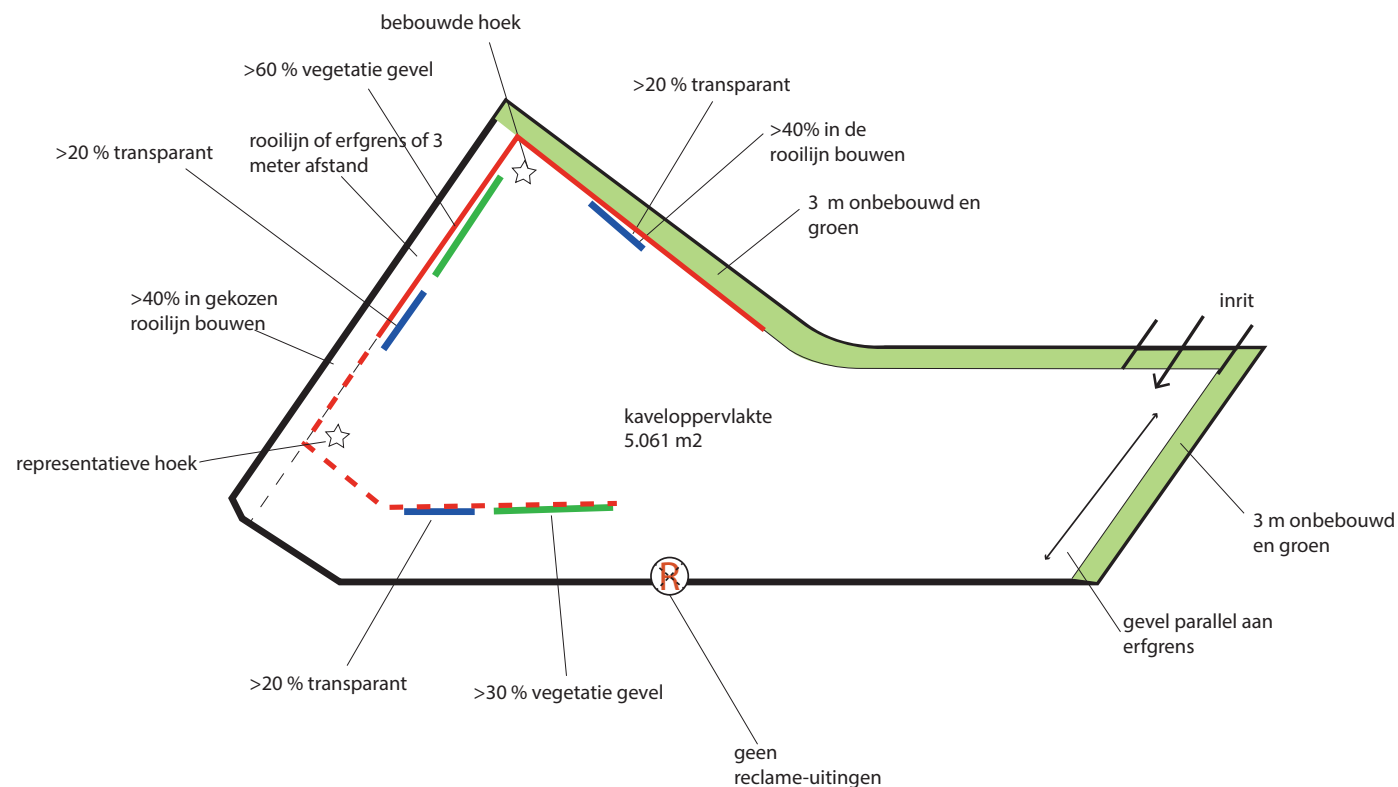
Kavel A1

Kavel A1 in zone A dient ook rekening te houden met de eisen van zone C.

Voor deze hoekkavel is tevens een vaste kavelmaat vastgesteld in het verkavelingsplan die nodig is om de vanaf de kavel de interne ontsluitingsweg te kunnen bereiken.

Aan de kant van de watergang van de veenweidestructuur is een groen talud verplicht.

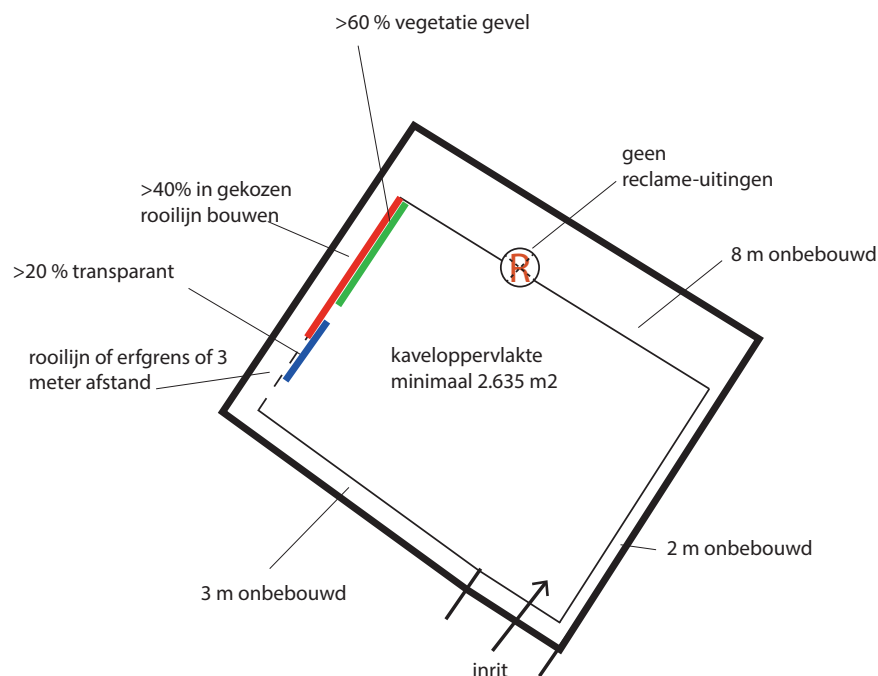
De zijgevels van de gebouwen aan de veenweidestructuur zijn parallel aan de sloten.



Kavel A2

Kavel A2 in zone A dient ook rekening te houden met de eisen van zone B2.

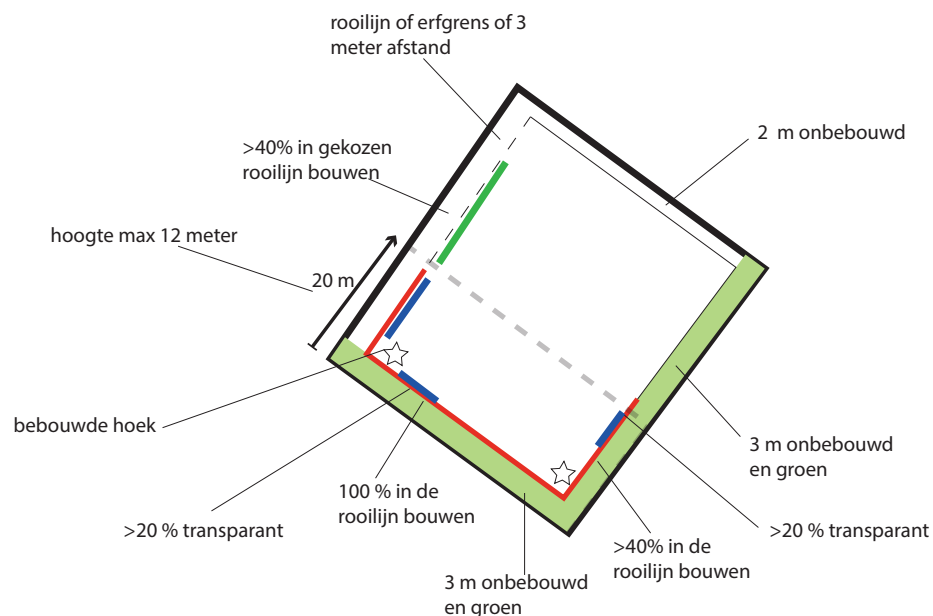
Voor deze hoekkavel is tevens een minimale kavelmaat vastgesteld in het verkavelingsplan die nodig is om de vanaf de kavel de interne ontsluitingsweg te kunnen bereiken. Deze kavel heeft een minimale oppervlakte van 2.475 m² en kan enkel naar het oosten worden uitgebreid.



Kavel A3

Kavel A3 is een uitzonderlijke hoekkavel die zich aan drie zijden naar het openbare gebied presenteert; de burgemeester van zwietenweg, de entree en de interne ontsluitingsweg.

- In het meest zuidelijke gedeelte van zone A3 mag de eerste 20 meter tot een hoogte van 12 meter gebouwd worden.
- 100% bouwen in de voorgevelrooilijn aan de entreezijde van het bedrijventerrein



Zone B1 - het middengebied

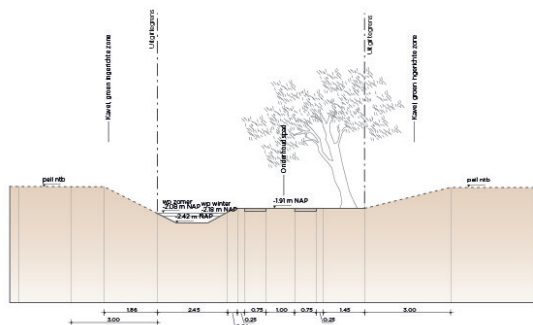
Zone B1 beslaat het middengebied van het bedrijventerrein dat is ingesloten door de interne ontsluitingsweg. Dit gebied wordt opgedeeld in drie delen door de gehandhaafde slotenstructuur. Alle gebouwen oriënteren zich op de ontsluitingsweg.

De beeldkwaliteitseisen voor een ingetogen kleurenpalet en het bouwen in de voorgevel-rooilijnen in combinatie met groene voorzones die de bedrijfsstraten voorzien van kwaliteit zorgen hier voor een visuele rust.

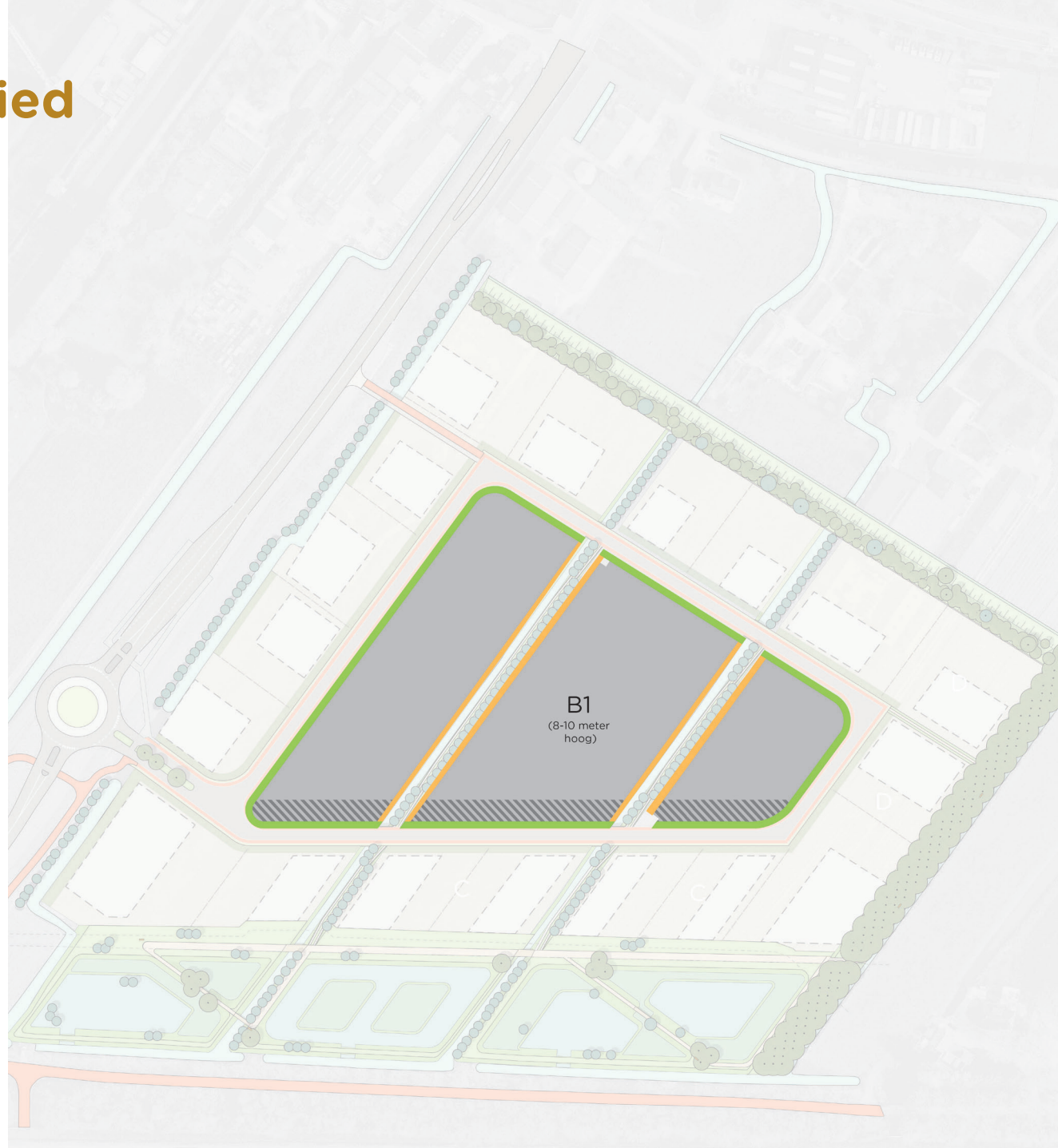
Aan de sloten kan een kavel zich direct tegen de watergang aan bevinden, of aan de zijde van het naastgelegen wandelpad.

Hoekkavels concentreren zich zoveel mogelijk op de hoek door aan beide kanten van de kavel een representatieve gevel te realiseren.

- Aan de zuidelijke ontsluitingsweg is er een rooilijnzone van 7 meter. Deze ligt op 3 tot 10 meter van de ontsluitingsweg. De voorgevel moet voor minimaal 40% in deze zone staan. De oriëntatie van de gevels is hierin vrij.
- Aan de kant van het pad langs de veenweidestructuur is er een doorgang voor voetgangers toegestaan.
- Aan de kant van de watergang van de veenweidestructuur is een groen talud verplicht.
- De zijgevels van de gebouwen aan de veenweidestructuur zijn parallel aan de sloten
- de eis om 20% in de zijgevelrooilijn te bouwen geldt bij een kavel met 2 zijgevels voor minimaal 1 zijgevel.
- Het bebouwingspercentage van de kavels is minimaal 20% en maximaal 80%.



Een van de slootjes tussen de kavels in



Voorgevel

Zijgevel

Achtergevel

Rooilijnzone

Referenties



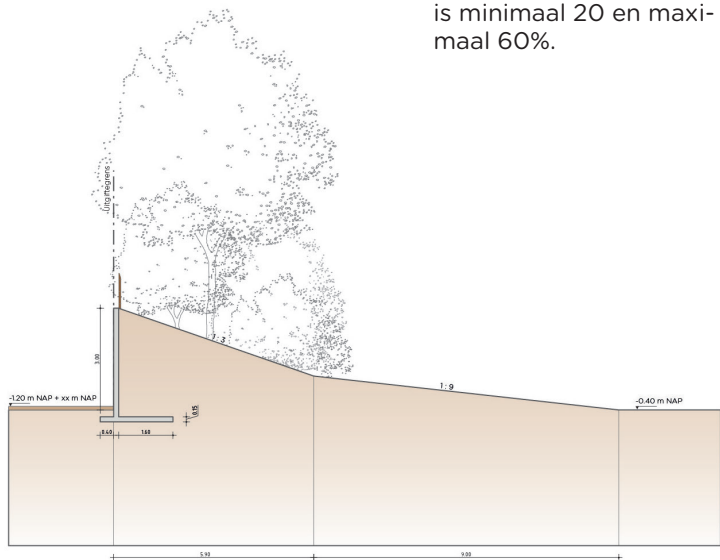
Zone B2 - de dijkrand

Zone B2 is ingesloten door de interne ontsluitingsweg en een keerwand van 3 meter hoog aan de noordzijde. Gemeten vanaf het omringende maai-veld. Bovenop de keerwand staat een schapenhek als erfafscheiding van 1,75 meter hoog. Dit is een harde grens tussen het bedrijfterrein en de woningen aan de Kromwijkerdijk. Daarmee oriënteren de bedrijven zich enkel op de interne ontsluitingsweg.

De zone is opgedeeld in drie delen door de bestaande slotenstructuur. Aan de sloten kan een kavel zich direct tegen de watergang aan bevinden, of aan de zijde van het naastgelegen wandelpad.

Deze zone is bedoelt voor de kleinschaligere bedrijven;

- Er zijn bouwhoogtes van 6 tot 8 meter toegestaan.
- De maximale grootte van een kavel is 3.500 m².
- Aan de noordzijde, bij het talud, ligt het bebouwingsvlak op 8 meter vanaf de erfgrans.
- Aan de kant van de watergang van de veenweidestructuur is een groen talud verplicht.
- De zijgevels van de gebouwen aan de veenweidestructuur zijn parallel aan de sloten.
- Er is geen reclame aan de zijde van de Kromwijkerdijk toegestaan.
- Het bebouwingspercentage van de kavels is minimaal 20 en maximaal 60%.



Het talud aan de zijde van de Kromwijkerdijk



- Voorgevel
- Zijgevel
- Achtergevel

Referenties



Natuurlijke materialen



Kleinschalige bedrijvigheid



Goed voorbeeld van reclame



Ingetogen materiaalkeuze



Natuurlijke materialen

Zone C

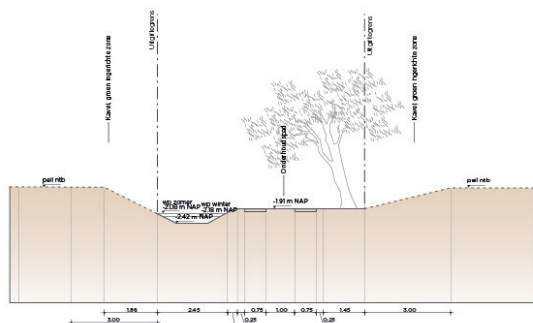
Zone C ligt aan de rand van het bedrijventerrein, tussen het moeraspark en de interne ontsluitingsweg. Dit gebied wordt opgedeeld in drie delen door de gehandhaafde slotenstructuur. Alle gebouwen oriënteren zich op de ontsluitingsweg.

De relatie met de gebouwen en het moeraspark wordt gezocht in een kwalitatieve gevel met natuurlijke materialen en begroeiing voor een geleidelijke overgang van landschap naar bebouwing.

- Het bebouwingspercentage van de kavels is minimaal 20 en maximaal 60%.
- Aan de kant van de watergang van de veenweidestructuur is een groen talud verplicht
- De zijgevels van de gebouwen aan de veenweidestructuur zijn parallel aan de sloten.

- Aan de ontsluitingsweg is er een rooilijnzone van 7 meter. Deze ligt op 3 tot 10 meter van de ontsluitingsweg. De voorgevel van het gebouw ligt voor minimaal 40% in de 'voorgevelzone'. De oriëntatie van de gevels is hierin vrij.
- Het percentage vegetatie- of begroeiende gevel aan het Moeraspark is minimaal 30% per gebouw.

De aanduiding (C1) in naastgelegen verbeelding geven de locaties aan die van extra belang zijn voor de uitstraling van het bedrijventerrein of waar extra aandacht naar uit dient te gaan in verband met de ligging.



Een van de slootjes tussen de kavels in



- Voorgevel
- Groene gevel
- Zijgevel
- Achtergevel
- Rooilijnzone

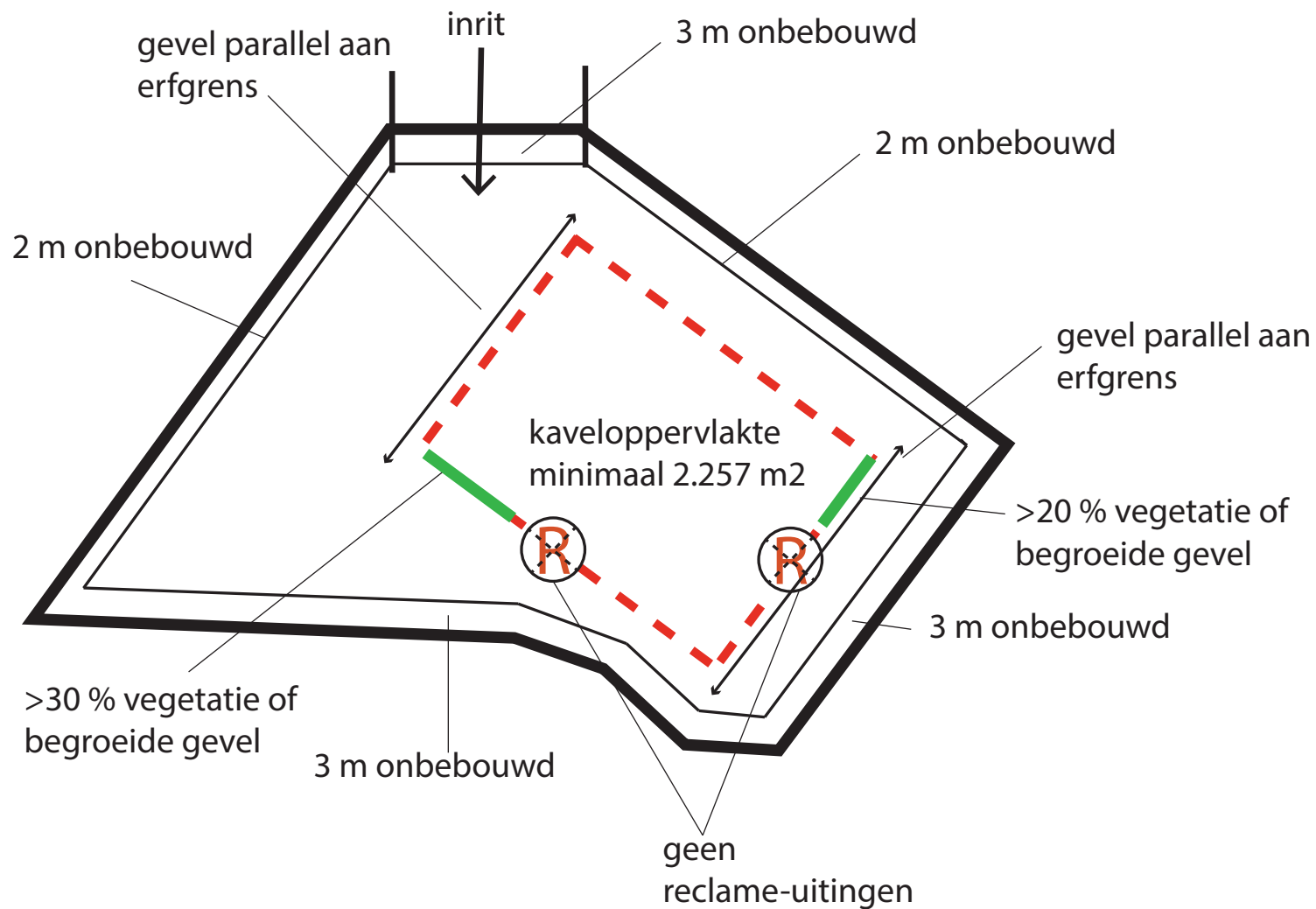
Referenties



Kavel C1

Kavel C1 in zone C dient ook rekening te houden met de eisen van zone D.

Voor deze hoekkavel is tevens een minimale kavelmaat vastgesteld in het verkavelingsplan die nodig is om de vanaf de kavel de interne ontsluitingsweg te kunnen bereiken. Deze kavel heeft een minimale oppervlakte van 1.643 m² en kan enkel naar het westen worden uitgebreid.



Zone D

Zone D zijn de meest oostelijk gelegen kavels op het bedrijventerrein en grenzen aan het elzenbroekbos dat de overgang vormt tussen het bedrijventerrein en het naastgelegen Landgoed Linschoten.

Hier komen kleinschalige bedrijven met een groen karakter zodat ze goed aansluiten op het naastgelegen bos en landgoed. Dit manifesteert zich in natuurlijke materialen en een groene kavelinrichting.

Hier zetten we in op herkenbaarheid en kleinschaligheid. voor de uitstraling van deze zone is een groene kavelinrichting van essentieel belang.

- Het bebouwingspercentage van de kavels is minimaal 20 en maximaal 80%.
- Oppervlakte van kavels in deze zone ligt tussen de 1.000 en 3.500 m².
- Al het parkeren vindt hier plaats op halfverharding of waterdoorlatende verharding.
- Het totale perceel dient ingericht te worden met minimaal 1 gebiedseigen boom

(20/25 orde grootte) per 500 m² kaveloppervlakte. Dit is bovenop de bomenaanplant in de groenzone (zie hiervoor pagina 20).

- Het percentage vegetatie- of begroeide gevel aan het Elzenbroekbos is minimaal 20% per gebouw.

De aanduiding (D1) in naastgelegen verbeelding geven de locaties aan die van extra belang zijn voor de uitstraling van het bedrijventerrein of waar extra aandacht naar uit dient te gaan in verband met de ligging.



- Voorgevel
- Groene gevel
- Zijgevel
- Achtergevel

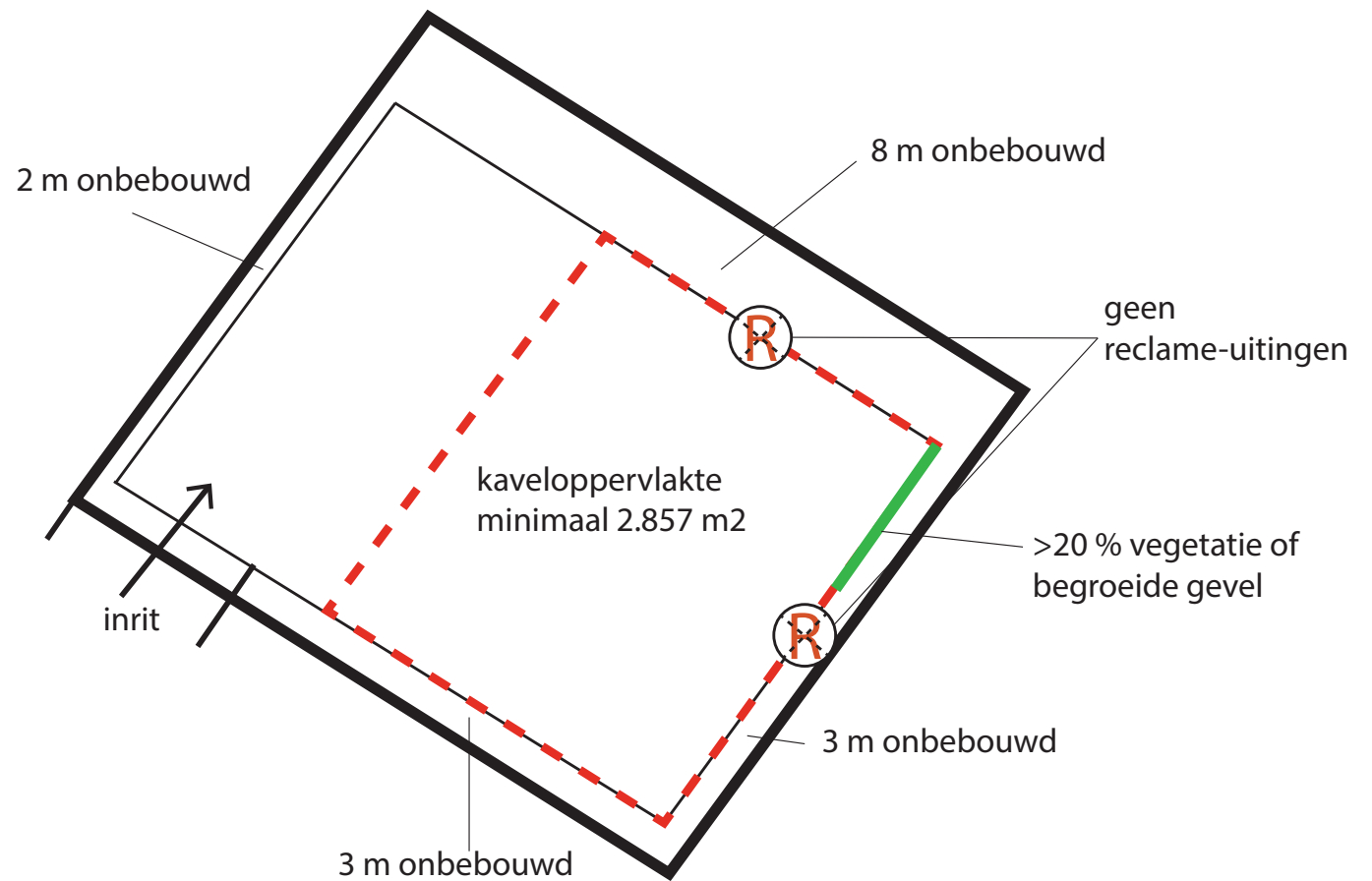
Referenties



Kavel D1

Kavel D1 in zone D dient ook rekening te houden met de eisen van zone B2.

Voor deze hoekkavel is tevens een minimale kavelmaat vastgesteld in het verkavelingsplan die nodig is om de vanaf de kavel de interne ontsluitingsweg te kunnen bereiken. Deze kavel heeft een minimale oppervlakte van 2.963 m² en kan enkel naar het westen worden uitgebreid.





Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl